

XXXX
XXXX
XXXX

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer	3735845	Contactpersoon	XXXX
Uw aanvraag van	13 maart 2026	Telefoonnummer	XXXX
Uw kenmerk	Kogerstraat 97 Wonen Vab	E-mailadres	XXXX
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	30 juli 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Kogerstraat 97 in Den Burg. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het wijzigen van Agrarisch naar Wonen-Vab.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) om de functie Agrarisch - Oude land te gebruiken voor de functie Wonen -Vab.

In de bijlage leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

De gewaarmerkte stukken en bijlage(n) maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorschrift

- De oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing mag maximaal 445 m² bedragen.

Procedure

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd die in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet is opgenomen.

Ontvankelijkheid

- De bijlagen bij de aanvraag waren voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

Aanpassen aanvraag

- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de beoordelingsregels uit het omgevingsplan.
- Wij hebben u op 22 april, 21 mei en 5 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 21 mei en 22 juni 2026 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 22 april 2026 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/1 Wonen Vab Kogerstraat 97 (d.d. 10-06-2026).

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Aanvraagformulier voor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummers 20260313 01011 000 (ingediend op 13-03-2026), 20260313 01011 001 (ingediend op 16-03-2026) en 20260313 01011 002 (ingediend op 21-05-2026).

Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Bezwaarclausule

Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Als een bezwaarschrift is ingediend, kan in spoedeisende gevallen een ‘*verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening*’ worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

Wat kost de vergunning?

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€ xxxx
Totaal	€ xxxx

U krijgt een rekening om dit bedrag aan ons te betalen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek,
manager Beleid & Vergunningen¹

¹ Bijlage(n)

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

BIJLAGE - Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van regels in het omgevingsplan). Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De bestemmingsplannen zijn hiermee van rechtswege ondergebracht in een omgevingsplan.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Agrarisch - Oude land (artikel 5) en Waarde - Archeologie 3 (artikel 56) van toepassing.
- De aanvraag gaat over het wijzigen van de functie Agrarisch - Oude land naar de functie Wonen - Vab. Op het perceel zijn al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer aanwezig. Met deze aanvraag wordt gevraagd om de regels voor 'Wonen - Vab' toe te passen.
- In het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie 'Agrarisch - Oude land' te veranderen naar 'Wonen - Vab'.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Hieraan is getoetst (zie onder). Bij de afweging is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel onderdeel van het toetsingskader.

Toetsing voorwaarden:

1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab;
Nadat omgevingsvergunning is verleend voor de gebruikswijziging worden nieuwe ontwikkelingen getoetst aan de regels van de functie 'Wonen - Vab'.
2. Alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf, worden meegenomen in de wijziging;
Bij de beoordeling wordt uitgegaan van het volledige agrarisch erf en bouwvlak met bijbehorende bebouwing. Er zijn 2 eigenaren, die allebei akkoord zijn met toepassen van de Vab-regeling.
3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
De huidige eigenaren hebben de omliggende agrarische gronden verkocht. De agrarische schuren die er nu staan zijn verouderd en niet meer geschikt voor een goede agrarische bedrijfsvoering. De agrarische activiteiten zijn beëindigd.
4. De bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming, of krijgen de bestemming tuin;
In de nieuwe situatie wordt het functieveld Wonen - Vab 5000 m², met daarin een bouwvlak van ruim 1200 m². De overige gronden behouden de agrarische functie, maar zonder bouwvlak.

5. Minimaal 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan volgens artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;

Op het perceel staat diverse agrarische bebouwing, waaronder een monumentale stolpschuur. De oppervlakte van de voormalige agrarische bebouwing is:

- 1. Stolpschuur: 169 m²,*
 - 2. Opslagschuur: 120 m², vergund in 1968 (BV 430-68),*
 - 3. Stal: 322 m², vergund in 1975 (BV 73-75),*
 - 4. Diverse schuren: 280 m². Hiervoor is geen vergunning aanwezig, maar staan hier grotendeels al meer dan 50 jaar. Staan wel op situatietekeningen.*
- In totaal staat op het perceel 891 m² aan agrarische bebouwing. Hiervan moet minimaal 445,5 m² worden gesloopt. De maximale oppervlakte voormalige agrarische bebouwing wordt afgerond 445 m².*

6. Na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan volgens artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;

De monumentale stolpschuur mag niet gesloopt worden. De overige agrarische bebouwing wordt wel gesloopt. Op termijn wil men nog een nieuwe schuur bouwen. Dat mag tot het maximum van 445 m². De stolpschuur is 169 m². Er mag dan nog 276 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd worden volgens de bouwregels voor voormalige agrarische bebouwing (goothoogte 3 meter en bouwhoogte 7 meter, dakhelling tussen de 30° en 60°).

7. In afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 5 en 6 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel;

Niet van toepassing. Er is wel sprake van een monument/karakteristieke architectuur maar dit leidt hier niet tot een afwijking van de sloopvereiste.

8. Uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:

- sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
- een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing volgens het Beeldkwaliteitsplan;

Uit het aangeleverde inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de saneringsvoorwaarden.

9. De wijziging naar 'Wonen - Vab' doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

In de directe nabijheid van het perceel Kogerstraat 97 zijn alleen woonfuncties aanwezig. Daar heeft deze verandering van functie geen nadelige invloed op.

De dichtstbijzijnde andere functies zijn bedrijven op het bedrijventerrein Den Burg op ongeveer 170 meter afstand en aan de Kogerweg een bedrijfsbestemming op ruim 500 meter afstand.

De gebruiksmogelijkheid 'Wonen - Vab' heeft geen nadelige invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden hiervan. Ook heeft de wijziging in gebruik van 'Agrarisch - Oude Land' naar 'Wonen - Vab' geen nadelige invloed op de natuurwaarden, milieusituatie, verkeersfunctie en gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden. Het zal een positieve invloed hebben op de directe omgeving.

- In afwijking van de beoordelingsregels in het omgevingsplan behandelen wij de aanvraag als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om de functie Agrarisch - Oude land te gebruiken voor de functie Wonen - Vab.
- Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' (Etfal).
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het omgevingsplan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.
- Ons college van Burgemeester en Wethouders is op 12 mei 2026 akkoord gegaan met het plan.
- Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan gebruiken van de agrarische functie op het perceel Kogerstraat 97 voor de functie Wonen - Vab.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels staan voor een omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.